

Årsredovisning

för

Brf Edslöf

733600-0190

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Brf Edslöf i Västervik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31, föreningens 60:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Västervik.

Föreningens byggnader

Föreningen är ägare till fastigheten Grepen 6 med adress Stora Trädgårdsgatan 26-28-30-32-34-36-38 samt Björklundsgatan 1 A-B-C och 3 A-B-C-D Västervik där tre st bostadshus uppförts färdigställda år 1961.

Lägenhetsfördelning

Totalt 120 lägenheter, upplåtna med bostadsrätt, fördelade enligt följande:

33 st	3 rum och kök
57 st	2 rum och kök
30 st	1 rum och kök

Inom föreningen uthyres:

- 1 st lokal, uthyrd till frisersalong enligt kontrakt
- 27 st garage
- 28 st bilplatser med el-uttag
- 46 st bilplatser utan el

Dessutom finns:

- 4 st gästparkeringsplatser
- 1 st lokal som disponeras av föreningen

Bostadsyta:	6 723 kvm
Lokalyta:	65 kvm
Garageyta:	440 kvm
Tomtyta:	11 872 kvm

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns ett gästrum som medlemmarna har möjlighet att hyra. Träningslokal finns att disponera för medlemmarna.

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering.

Förvaltning och anställda

Styrelsen har svarat för beställning av varor och tjänster.

BÅ Fastighetsservice AB har svarat för yttre skötsel av fastigheten enligt avtal.

Städcentralen i Västervik AB har enligt avtal svarat för den inre städningen i fastigheten.

Ludvig & Co AB (tidigare LRF Konsult AB) Bostadsförvaltning biträder styrelsen med den ekonomiska förvaltningen enligt avtal.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2017 med 200 kr/lägenhet och månad i samband med gruppanslutning för digital-TV, fiber samt telefoni. Det innebär en genomsnittlig årsavgift på 637 kr/kvm lägenhetsyta och år, inkl. värmekostnad med 119 kr.

Vid styrelsemöte den 19 nov 2020 beslutades om en höjning av årsavgifterna från och med den 1 jan 2021 med 50 kr/lägenhet och månad med anledning av nya lägenhetsdörrar samt 11 kr/kvm och år på grund av kostnadsökningar.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Dörrprojekt

Styrelsen har under året arbetat med projektet nya lägenhets- och källardörrar samt låsbyte. Anbud från fyra företag kom in under mars månad. Planen var att ärendet skulle tas upp till behandling på den ordinarie föreningsstämman. På grund av den pågående pandemin fick dock föreningsstämman senareläggas och styrelsen valde att i stället gå ut med en enkät till samtliga medlemmar under våren. Två tredjedelar av medlemmarna lämnade svar och samtliga röstade ja till dörrbytet.

Avtal gällande dörrprojektet tecknades i juni månad med Västerviks Dörrtjänst som hade lämnat det förmånligaste anbudet. Arbetet utfördes etappvis under hösten och avslutades i slutet av november. Den totala kostnaden uppgick till 2.349.097 kr och finansierades med egna medel samt nytt lån.

Underhåll

- Renovering av torkrummen har utförts under året. Bland annat har nya avfuktare installerats och nya tvättlinor monterats. Den totala kostnaden uppgick till 371.048 kr.

- Dagvattensystemet vid Björklundsgatan 3 har åtgärdats, kostnad 351.969 kr.

På grund av ovanstående underhållsåtgärder uppvisar året ett negativt resultat. Styrelsen föreslår i resultatdispositionen att underhållsfonden utnyttjas med 723.000 kr för att täcka kostnaderna.

Övrigt

Två av föreningens lån skulle villkorsändras under hösten och båda lånen löstes i samband med upplåningen till dörrbytet. Ett nytt lån upptogs i Tjustbygdens Sparbank som erbjöd de förmånligaste villkoren. Styrelsen valde en bindningstid på 5 år till räntan 0,95%.

En ny energideklaration har upprättats under året och den gäller i 10 år. Som fastighetsägare är bostadsrättsföreningen skyldig att ha en giltig energideklaration registrerad hos Boverket.

Covid-19

Styrelsen bedömer att bostadsrättsföreningens ekonomi inte har påverkats med anledning av den pågående pandemin. Styrelsen har varit noga med att informera om vikten av att följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Föreningsstämman fick senareläggas och i enlighet med en tillfällig lagändring beslutade styrelsen att genomföra stämman med poströstning.

Medlemsinformation

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	140
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	140

16 bostadsrätter har överlåtit under verksamhetsåret.

Styrelse

Mikael Rönnbäck ordförande
Kent Hirdeland sekreterare
Magnus Andersson ledamot
Marita Sjö ledamot
Jonas Andersson ledamot, flyttat nov 2020

Styrelsesuppleant

Erik Bjerman

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Kristina Anderson som huvudansvarig revisor.
Revisionsbyrån utser ersättare vid behov.

Valberedning

Vakant

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020 och genomfördes med poströstning.
Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden under året.

Bredband

Avtal är tecknat med Telenor gällande gruppanslutning för digital-TV, fiber samt telefoni.

Investeringar och utfört underhåll

2002 Stam- och ventilationsbyte samt renovering av badrum
2006 Fönsterbyte
2008 Soprum och träningslokal
2009 Miljöstation
2013 Snörasskydd och postboxar
2017 Tilläggsisolering vindar
2018 Byte garageportar
2019 Målningsarbeten tak
2020 Renovering av torkrum
2020 Åtgärd dagvattensystem
2020 Byte av lägenhets- och källardörrar

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 626	4 615	4 614	4 624	4 338
Värmeförbrukning MWh	1 027	1 136	1 155	1 217	1 213
Värmekostnad	809	898	923	926	946
Resultat efter finansiella poster	-237	195	65	157	538
Total låneskuld	11 297	9 981	10 340	11 337	11 711
Låneskuld/kvm (kr)	1 680	1 485	1 538	1 686	1 742
Soliditet (%)	20	23	22	20	19
Kassalikviditet (%)	105	150	139	164	149

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	510 600	1 887 412	922 273	194 989	3 515 274
Disposition av föregående års resultat		100 000	94 989	-194 989	
Årets resultat				-237 231	-237 231
Belopp vid årets utgång	510 600	1 987 412	1 017 262	-237 231	3 278 043

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 017 262
årets förlust	-237 231
	780 031

disponeras så att

underhållsfonden regleras enligt nedan	-273 000
i ny räkning överföres	1 053 031
	780 031

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av underhållsfonden:

Ingående behållning	1 987 412
Uttag under året	-723 000
Ny överföring	450 000
Utgående behållning	1 714 412

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 625 981 4 625 981	4 615 128 4 615 128
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och driftskostnader	3	-3 619 424	-3 125 026
Övriga externa kostnader	4	-552 119	-552 835
Personalkostnader	5	-119 978	-118 098
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-423 355	-425 702
		-4 714 876	-4 221 661
Rörelseresultat		-88 895	393 467
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-148 336	-198 478
Resultat efter finansiella poster		-237 231	194 989
Årets resultat		-237 231	194 989

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

14 089 973

12 164 231

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

180

149

Övriga fordringar

8

103

103

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

195 030

207 903

195 313

208 155

Kassa och bank

10

1 937 995

2 710 099

Summa omsättningstillgångar

2 133 308

2 918 254

SUMMA TILLGÅNGAR

16 223 281

15 082 485

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

510 600

510 600

Fond för yttre underhåll

1 987 412

1 887 412

2 498 012

2 398 012

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 017 262

922 273

Årets resultat

-237 231

194 989

780 031

1 117 262

Summa eget kapital

3 278 043

3 515 274

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

12

10 920 802

9 620 906

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

376 228

359 724

Leverantörsskulder

297 579

335 462

Aktuella skatteskulder

64 968

32 484

Medlemmarnas reparationsfond

13

874 512

854 018

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

411 149

364 617

Summa kortfristiga skulder

2 024 436

1 946 305

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 223 281

15 082 485

R

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och kan då välja att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3:s principer, vilket föreningen använt sig av. Detta kan innebära en bristande jämförbarhet mellan åren.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har redovisningsprinciperna beträffande avskrivningar av byggnad ändrats, vilket innebär att komponentavskrivningar tillämpas.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men endast den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp i väsentliga komponenter med en nyttjandeperiod mellan 25 och 100 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	100 år
Stomkompletteringar	85 år
Rörstammar / VA	50 år
Yttertak	50 år
Fasad	75 år
Fönster	50 år
Balkonger	50 år
Lägenhets- och källardörrar	50 år
Värmeanläggning	40 år
EI	75 år
Ventilationsanläggning	25 år
Byggnadsinventarier	20 år
Markanläggningar	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning / intäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	4 281 528	4 281 528
Överföring till medlemmarnas inre fond	-101 331	-101 331
Hysesintäkter lokaler	28 064	27 620
Hysesintäkter garage/p-platser	163 990	163 797
Elavgifter	213 860	202 995
Hysesintäkter gästrum	11 900	10 350
Övriga intäkter	27 970	30 169
	4 625 981	4 615 128

Not 3 Fastighets- och driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Fastighetsskötsel	426 094	421 243
Städning	132 000	130 400
Yttre skötsel vinter	12 188	9 126
Yttre skötsel sommar	15 469	32 863
Energideklaration	31 875	0
Åtgärd dagvatten / underhåll markytor	390 814	3 544
Målningsarbeten	0	174 874
Reparation och underhåll tvättavdelning	377 338	53 142
Underhåll av tak	70 084	23 250
Underhåll av gemensamma utrymmen	390	56 849
Reparation och underhåll ventilation	7 270	9 274
Reparation och underhåll VA/sanitet	13 189	6 714
Reparation och underhåll el	47 748	14 248
Reparation och underhåll porttelefon	0	73 566
Övriga reparationer och underhåll	68 976	56 418
Förbrukningsmaterial	4 831	3 315
Elkostnader	342 761	393 091
Fjärrvärme	808 798	898 213
Vattenavgifter	323 755	290 534
Avfall / Återvinning	226 665	126 199
Försäkringar	97 681	103 616
Kabel-TV	53 456	52 609
Fastighetsavgift	156 900	156 900
Övriga kostnader	11 142	35 038
	3 619 424	3 125 026

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvode	12 500	11 875
Ekonomisk förvaltning	292 441	281 063
Bankkostnader	3 089	3 281
Datakommunikation	237 600	237 600
Telekommunikation	2 564	10 256
Övriga kostnader	3 925	8 760
	552 119	552 835

Not 5 Personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode till styrelse och intern revisor	91 500	90 000
Sociala avgifter	28 478	28 098
	119 978	118 098

Not 6 Räntekostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Räntekostnader fastighetslån	148 336	198 478
	148 336	198 478

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 239 613	22 239 613
Inköp	2 349 097	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 588 710	22 239 613
Ingående avskrivningar	-10 075 382	-9 649 680
Årets avskrivningar	-423 355	-425 702
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 498 737	-10 075 382
Utgående redovisat värde	14 089 973	12 164 231
Taxeringsvärden byggnader	39 154 000	39 154 000
Taxeringsvärden mark	12 656 000	12 656 000
	51 810 000	51 810 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	103	103
	103	103

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	113 289	109 989
Anticimex	0	19 144
Telenor	72 764	72 764
Övriga förutbetalda kostnader	5 885	4 311
Upplupna intäkter	3 092	1 695
	195 030	207 903

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankkonto, Tjustbygdens Sparbank	1 937 995	2 710 099
	1 937 995	2 710 099

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	16 235 000	16 235 000
	16 235 000	16 235 000

Not 12 Specifikation av föreningens låneskuld

Långivare:	Skuldbelopp:	Ränta:	Amort 2020:	Konvertering:
Swedbank 2554387072	1 123 170	1,68%	27 228	2021-12-22
Stadshypotek 264185	0	1,71%	9 372	lånet löst
Swedbank 2656933682	1 237 500	1,64%	55 000	2022-11-25
Swedbank 2656933716	0	1,70%	55 000	lånet löst
Tjustb. Sparbank -6016	2 261 360	1,46%	100 000	2024-04-01
Tjustb. Sparbank -4920	2 475 000	1,31%	110 000	2024-10-01
Tjustb. Sparbank -3892	4 200 000	0,95%	0	2025-10-01
Summa	11 297 030 kr		356 600 kr	

Kortfristig del av låneskuld: 376 228 kr

Belopp som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen: 9 415 890 kr



Enligt lånespecifikationen har ett lån villkorsändringsdag inom 12 månader efter räkenskapsårets utgång. Detta ska enligt gällande normgivning redovisas som kortfristigt lån. Eftersom föreningen inte har fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas har man valt att redovisa det som långfristigt, bortsett från den del som ska amorteras under nästkommande räkenskapsår.
Om lånet redovisas som kortfristigt ger detta en missvisande bild av föreningens likviditet.

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

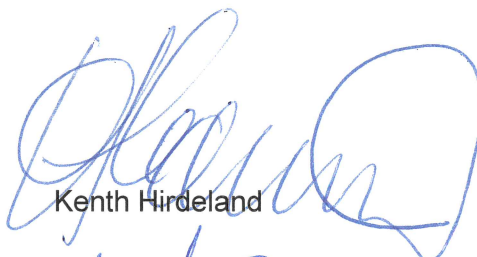
	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	854 018	836 188
Uttag under året	-80 837	-83 501
Årets överföring	101 331	101 331
	874 512	854 018

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	24 658	19 233
Övriga upplupna kostnader	10 368	10 368
Förutbetalda avgifter och hyror	376 123	335 016
	411 149	364 617

Västervik den 23 mars 2021


Mikael Rönnbäck


Kenth Hirdeland


Magnus Andersson

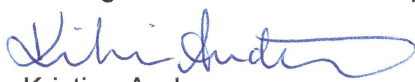

Marita Sjö


Erik Bjermer
ersättare för Jonas Andersson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 28 april 2021*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Kristina Anderson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Edslöf, org.nr 733600-0190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Edslöf för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Edslöf för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västervik den 28 april 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristina Anderson
Godkänd revisor